

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Senäte Fastigheter AB
556416-6519
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Senäte Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 17 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lidköping den 17 maj 2025


Jonas Danielson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Senäte Fastigheter AB
556416-6519
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	8
Balansräkning koncern	9
Kassaflödesanalys koncern	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Styrelsen och verkställande direktören för Senäte Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Senäte Fastigheter AB äger och förvaltar fastigheter. Bolaget hyr ut bostäder och lokaler, med tyngdpunkten på bostäder. Totalt äger bolaget 129 (129) fastigheter belägna i Lidköping, Skara, Falköping, Köping, Grästorp och Degerfors. Bolaget ägs av familjen Danielson.

Företaget har sitt säte i Lidköping.

Verksamheten under räkenskapsåret

Totalt lägenhetsinnehav är 1 918 (1 896) lägenheter, 127 374 (126 000) kvm. Totalt lokalinnehav är 102 (102) lokaler, 34 592 (34 467) kvm.

Hysesintäkterna under räkenskapsåret uppgår till 171,0 mkr. Föregående räkenskapsår uppgick hyresintäkterna till 161,3 mkr. Hyresintäkterna har således ökat vilket delvis beror på ökat antal hyresobjekt.

Resultatet efter finansiella kostnader och intäkter uppgår till 27,7 (27,2) mkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt är 21,5 (22,9) mkr.

Fastighetsbestånd

Lidköping

Sjutton fastigheter. Total fastighetsyta 36 606 kvm.
377 lägenheter 24 498 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 65 kvm.
24 lokaler 12 108 kvm.

Skara

Tretton fastigheter. Total fastighetsyta 20 861 kvm.
237 lägenheter 16 993 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 72 kvm.
19 lokaler 3 868 kvm.

Falköping

Sjuttio fastigheter. Total fastighetsyta 46 405 kvm.
545 lägenheter 38 970 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 71 kvm.
33 lokaler 7 435 kvm.

Köping

Tjugotvå fastigheter. Total fastighetsyta 41 552 kvm.
615 lägenheter 39 101 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 64 kvm.
24 lokaler 2 451 kvm.

Grästorp

Två fastigheter. Total fastighetsyta 8 730 kvm.
2 lokaler 8 730 kvm.

Degerfors

Fem fastigheter. Total fastighetsyta 7 812 kvm.

144 lägenheter 7 812 kvm, genomsnittlig lägenhetsyta 54 kvm.

Uthyrningsläge

Uthyrningsläget för bostäder har karaktäriserats av låg vakans. Vakansen har totalt sett ökat, vissa orter har en något ökad vakans medan andra har lägre. Avseende lokaler så har vakanser för alla typer av lokaler medräknats från och med i år. Med anledning härav lämnas inga jämförande siffror för föregående år.

Genomsnittlig vakansgrad, inklusive lägenheter under renovering, har varit :

Ort	Bostäder	Lokaler
Totalt	2,3 (1,7)%	9,2 %
Lidköping	0,1 (0,9)%	6,9 %
Falköping	0,8 (0,5)%	8,0 %
Skara	3,6 (0,8)%	28,5 %
Köping	2,3 (1,8)%	5,7 %
Grästorp	-	0,0 %
Degerfors	13,6 (12,0)%	-

Fastigheternas värde

Fastighetsbeståndet hade den 31 december 2024 ett internt beräknat avkastningsvärde på 1 820 mkr och ett bokfört värde inklusive pågående projekt samt mark- och byggnadsinventarier på 1 002 mkr.

Avkastningsvärdet översteg det bokförda värdet med 818 mkr. Värderingen grundar sig på faktiska förhållanden och bedömningar av marknadsmässiga avkastningskrav. Varje enskild fastighet har bedömts för sig. Marknadens uppfattning om direktavkastning för respektive ort har styrt vilket avkastningskrav vi satt för orten. Bolaget har valt att använda sig av avkastningskrav och vakanser som hämtas från Datscha och utgör ett snitt av värderingsföretagens (Newsec och Forum) vakanser och avkastningsvärde. Den aktuella hyresnivån används och de faktiska drifts- och underhållskostnaderna i bolaget. Enskilda fastigheters drift- och underhållskostnader schabloniseras utifrån bolagets verkliga utfall. Aktuell fastighetsskatt används i kalkylen.

Ort	Direktavkastning bostadsfastigheter	Direktavkastning lokalfastigheter
Lidköping	4,65-5,2 %	7,85-8,6 %
Skara	5,5-5,95 %	7,6-9,0 %
Falköping	4,6-5,5 %	7,8-9,6 %
Köping	5,3-5,85 %	7,5-8,15 %
Grästorp (industrifastigheter)		9,1 %
Degerfors	5,65 %	

Reparationer och byggnation

Reparationer och ombyggnadsarbeten har fortsatt att utföras i stor omfattning men 2024 har bolaget gått tillbaka till en normal nivå gällande reparation, underhåll och förbättringar mot året innan. Under verksamhetsåret har den totala kostnadsförda delen av reparations- och ombyggnadskostnaderna varit 12,2 (14,4) mkr. Bolaget har under året dessutom gjort mycket stora ombyggnads- och förbättringsarbeten som aktiverats i bokföringen.

Tillgångar och skulder

Tillgångar	IB	UB	Förändring
Omsättningstillgångar	39 599 943 kr	32 995 922 kr	-6 604 021 kr
Anläggningstillgångar	1 000 262 778 kr	1 002 402 198 kr	2 139 420 kr
Skulder	IB	UB	Förändring
Långfristiga skulder	464 009 132 kr	444 190 970 kr	-19 818 162 kr
Kortfristiga skulder	298 708 279 kr	302 925 627 kr	4 217 348 kr

90-års firande

Under 2024 har företaget firat 90 år. År 1934 köpte Erik och Esther Danielson en fastighet på Majorna i Göteborg. Detta blev början på verksamheten som till slut ledde till Senäte Fastigheter AB. Firandet har skett hela året genom att företaget har berättat sin historia genom en berättelse varje månad vilka satts upp i alla trapphus samt publicerats på sociala medier. Under 2025 kommer bolaget ge ut en bok med dessa berättelser under namnet Est 1934.

Firandet har också skett genom att alla hyresgäster bjudits på tårtkalas samt genom att bjuda hyresgästerna på basket i Köping, isshow i Lidköping och fotboll i Degerfors. Vi har även lottat ut gummistövlar, ryggsäck och målarset. Alla samarbetspartners bjöds på mingel på huvudkontoret och alla anställda med familj och pensionärer bjöds på jubileumsfest. Allt tillsammans har gett företaget stor uppmärksamhet och reklam.

Under året har bolaget också blivit utsett till Årets Företagare i Lidköping vilket firades tillsammans med personalen i Lidköping.

Koncerninformation

Senäte Fastigheter AB har ett helägt dotterbolag, Senäte Fastigheter Förvaltning AB (556700-2091). All personal som arbetar i moderbolaget och i dotterbolaget är anställda i Senäte Fastigheter AB. De som arbetar med fastighetsskötsel och de som arbetar med administration åt andra fastighetsägare hyrs ut till dotterbolaget. Senäte Fastigheter AB köper merparten av sin fastighetsskötsel av dotterbolaget. Koncernredovisning har upprättats.

Det egna kapitalet i koncernen uppgår till 187,1 (179,4) mkr och soliditeten är 18,0 (17,2) %. I övrigt hänvisas till efterföljande koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Senäte Fastigheter AB investerar löpande i sina befintliga fastigheter. Det handlar bl.a. om värdehöjande och hyrespåverkande åtgärder samt besparingar avseende t.ex. energi, renhållning m.m..

Nya förvärv av fastigheter är intressant på de orter där bolaget är verksamt idag.

Under mars 2024 färdigställdes ett nybyggnadsprojekt i Lidköping med 22 bostadslägenheter. Samtliga är uthyrda. Bolaget har under 2022, 2023 och 2024 färdigställt 74 nya bostadslägenheter i Lidköping (58) och Falköping (16). Med hänsyn till konjunkturen och att bolaget byggt och investerat mycket de senaste åren finns för närvarande inga planer på nybyggnation, men om några år kan det bli intressant igen.

Bolaget är med i konsortiet "Hamnstaden" i Lidköping där det på sikt ska byggas ca 1500 sjönära bostäder. Byggnation och utveckling av Hamnstaden kommer att ske under lång tid. Projektet ligger för närvarande nere men bolaget bevakar frågan. Nybyggnadsprojektet Framnässtaden i Lidköping närmar sig samråd. Projektet avser till viss del området för Hamnstaden och bolaget avser att vara med i även detta projekt.

Bolaget har också inlett ett planförfarande i Falköping för att i framtiden kunna bygga ca 120-150 bostäder samt eventuellt lokaler för offentlig tandvård. Med hänsyn till konjunkturen ligger bolaget för närvarande lågt med detta projekt.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget har som mål att vara hållbart både miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Företaget skall långsiktigt utvecklas och växa och vara en viktig del i samhällsbyggandet.

Senäte jobbar kontinuerligt med miljömässiga hållbarhetsfrågor och har bland annat gjort stora investeringar i olika energibesparingar, bland annat styrsystem för uppvärmning av fastigheter vilket har inneburit besparingar avseende energiförbrukningen. Bolaget jobbar också med bland annat tilläggsisolering och byte av fönster samt köper fossilfri el till alla fastigheter. Vidare har bolaget börjat investera i solceller på sina fastigheter.

Senäte skall ha ett fortsatt kundfokus, där hyresgästernas åsikter används i utvecklingsarbetet. Under hösten 2024 genomfördes en kundnöjdhetsundersökning med hjälp av AktivBo. Bolaget fick sitt bästa resultat någonsin och blev nominerat till "Bästa profil" som en av de tre bästa i Sverige. Bästa profil efterfrågar bland annat om hyresgästerna kan rekommendera sin hyresvärd, vilket 95,3% av Senätes hyresgäster gör.

Personalen är en för bolaget viktig tillgång och bolaget arbetar kontinuerligt med att vara en bra arbetsgivare. Bolaget erbjuder friskvård för samtliga anställda. Hälsokontroll genomförs var tredje år med hjälp av Avonova. Resultaten följs upp och Avonova har i uppdrag att hjälpa de medarbetare som är i behov av hjälp med sin fysiska alternativt psykiska hälsa. Personalen utbildas kontinuerligt.

Senäte ska som en del av sin marknadsföring, samt för att göra gott för andra, stötta och arbeta med några av FN:s globala mål:

God hälsa och välbefinnande (3): Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.

God utbildning för alla (4): Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.

Hållbara städer och samhällen (11): Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara

Som en del i detta ska bolaget stötta hjälporganisationer såsom Ankarstiftelsen, Cancerfonden, UNHCR och Bris.

I övrigt skall bolagets sponsring vara inriktad på att stödja lokala aktörer som stöttar ungdomar eller är viktiga för orten de är verksamma på.

Flerårsöversikt (Tkr)

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	188 008	179 044	174 996	170 337	164 119
Resultat efter finansiella poster	27 663	27 191	98 188	45 175	45 328
Balansomslutning	1 035 398	1 039 863	1 005 881	887 183	859 282
Avkastning på eget kap. (%)	14,9	15,2	56,3	45,6	62,7
Avkastning på totalt kap. (%)	5,2	5,0	11,0	6,1	6,4
Soliditet (%)	18,0	17,2	17,3	11,2	8,5

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	175 765 218	179 365 218
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-12 000 000	-12 000 000
Årets resultat			19 706 013	19 706 013
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	183 471 231	187 071 231

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	125 155 948	22 926 891	151 682 839
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-12 000 000		-12 000 000
Balanseras i ny räkning			22 926 891	-22 926 891	0
Årets resultat				21 549 591	21 549 591
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	136 082 839	21 549 591	161 232 430

Aktiekapitalet består av 6 000 st A-aktier med kvotvärde 125 kr och 18 000 st B-aktier med kvotvärde 125 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår stämman att dela ut 8 256 000 kr (344 kr per aktie) vid ordinarie årsstämma den 17 maj 2025. Vidare föreslår styrelsen en utdelning på ett likalydande belopp vid en extra årsstämma i höst då aktieägarna kan fatta beslut med hänsyn till hur världsläget och bolagets verksamhet har utvecklats samt med hänsyn tagen till de nya reglerna avseende fåmansaktiebolag. Detta innebär att styrelsen rekommenderar en total utdelning om sammanlagt 16 512 000 kr (688 kr per aktie):

balanserad vinst	136 082 839
årets vinst	21 549 591
	157 632 430

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	16 512 000
i ny räkning överföres	141 120 430
	157 632 430

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 16,4 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Bolagsstämma kommer att hållas den 17 maj 2025.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2025053010061

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	177 125 390	168 095 158
Övriga rörelseintäkter		1 540 011	2 857 184
		178 665 401	170 952 342
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-60 303 466	-58 834 965
Övriga externa kostnader	4	-8 115 429	-8 296 263
Personalkostnader		-25 878 465	-25 327 012
Övriga rörelsekostnader	5	-660 130	-2 473 876
Avskrivningar anläggningstillgångar		-30 211 130	-26 324 384
		-125 168 620	-121 256 499
		53 496 781	49 695 842
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		747 271	2 258 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 250 720	-24 978 714
		-25 503 449	-22 720 356
Resultat efter finansiella poster		27 993 332	26 975 486
Resultat före skatt		27 993 332	26 975 486
Skatt på årets resultat		-4 569 745	-1 937 742
Uppskjuten skatt		-3 722 309	-7 057 063
Övriga skatter		4 735	-10 929
Årets resultat		19 706 013	17 969 752

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	999 767 720	934 627 419
Pågående nyanläggningar	7	1 097 064	64 046 234
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 143 579	3 972 328
		1 005 008 363	1 002 645 981
Summa anläggningstillgångar		1 005 008 363	1 002 645 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 021 307	3 236 125
Aktuella skattefordringar		3 558 158	5 150 449
Övriga fordringar		149 052	146 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	2 824 002	5 685 109
		12 552 519	14 218 678
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
		400	400
Kassa och bank		21 555 329	26 903 808
		21 555 329	26 903 808
Summa omsättningstillgångar		34 108 248	41 122 886
SUMMA TILLGÅNGAR		1 039 116 611	1 043 768 867

Koncernens

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		183 471 231	175 765 218
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		187 071 231	179 365 218
Summa eget kapital		187 071 231	179 365 218
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	102 455 882	98 733 573
		102 455 882	98 733 573
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	12	444 190 970	464 009 132
		444 190 970	464 009 132
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		263 891 450	256 177 428
Leverantörsskulder		14 746 284	20 500 277
Övriga skulder		2 299 055	2 104 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	24 461 739	22 878 770
		305 398 528	301 660 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 039 116 611	1 043 768 867

Koncernens	Not	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys		-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 993 332	26 975 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	30 689 832	28 616 832
Betald skatt		-2 977 454	-4 026 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		55 705 710	51 566 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-2 785 182	-949 351
Förändring av kortfristiga fordringar		2 859 050	-1 106 601
Förändring leverantörsskulder		-5 753 993	-11 946 487
Förändring av kortfristiga skulder		1 777 555	-3 643 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 803 140	33 919 803
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 594 110	-135 375 235
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		546 631	299 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 047 479	-135 075 906
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-12 104 140	38 733 860
Utbetald utdelning		-12 000 000	-14 016 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 104 140	24 717 860
Årets kassaflöde		-5 348 479	-76 438 243
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 903 808	103 342 051
Likvida medel vid årets slut	23	21 555 329	26 903 808

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	188 008 332	179 043 715
Övriga rörelseintäkter		1 510 011	2 890 398
		189 518 343	181 934 113
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-77 724 705	-75 585 646
Övriga externa kostnader	4	-2 571 955	-3 018 312
Personalkostnader	14	-25 878 465	-25 327 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 517 053	-25 613 937
Övriga rörelsekostnader	5	-660 130	-2 473 876
		-136 352 308	-132 018 783
Rörelseresultat		53 166 035	49 915 330
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		726 577	2 233 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 229 545	-24 957 850
		-25 502 968	-22 723 860
Resultat efter finansiella poster		27 663 067	27 191 470
Bokslutsdispositioner	16	2 634 000	6 002 000
Resultat före skatt		30 297 067	33 193 470
Skatt på årets resultat	17	-8 747 476	-10 266 579
Årets resultat		21 549 591	22 926 891

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	999 767 720	934 627 419
Pågående nyanläggningar	7	1 097 064	64 046 234
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 437 414	1 489 124
		1 002 302 198	1 000 162 778

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	18	100 000	100 000
		100 000	100 000

Summa anläggningstillgångar 1 002 402 198 1 000 262 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 944 999	1 998 314
Fordringar hos koncernföretag	15	4 094 153	1 437 731
Aktuella skattefordringar		3 557 027	5 143 709
Övriga fordringar		0	1 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 309 652	4 224 633
		11 905 831	12 805 892

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		400	400
		400	400

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 32 995 922 39 599 943

SUMMA TILLGÅNGAR 1 035 398 120 1 039 862 721

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
		3 600 000	3 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		136 082 839	125 155 948
Årets resultat		21 549 591	22 926 891
		157 632 430	148 082 839
Summa eget kapital		161 232 430	151 682 839
Obeskattade reserver	20	31 123 000	33 757 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	95 926 094	91 705 471
Summa avsättningar		95 926 094	91 705 471
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	12	444 190 970	464 009 132
Summa långfristiga skulder		444 190 970	464 009 132
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		263 891 450	256 177 428
Leverantörsskulder		13 460 748	18 642 967
Övriga skulder		2 299 055	2 104 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	23 274 374	21 783 415
Summa kortfristiga skulder		302 925 627	298 708 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 035 398 120	1 039 862 721

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 663 067	27 191 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	29 996 404	27 910 636
Betald skatt		-2 940 171	-3 626 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		54 719 300	51 475 556
		54 719 300	51 475 556
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		-946 684	-1 098 773
Förändring av kortfristiga fordringar		260 063	-1 264 036
Förändring av leverantörsskulder		-5 182 219	-12 261 414
Förändring av kortfristiga skulder		1 685 545	-3 743 804
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		50 536 005	33 107 529
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 677 072	-133 837 234
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		541 248	306 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 135 824	-133 531 226
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-12 104 140	38 733 860
Utbetald utdelning		-12 000 000	-14 016 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 104 140	24 717 860
Årets kassaflöde		-5 703 959	-75 705 837
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 793 650	102 499 488
Likvida medel vid årets slut	23	21 089 691	26 793 651

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Operationell leasing

Samtliga icke uppsägningsbara intäkter som innefattas av operationell leasing utgörs av hyresintäkter från uthyrning av bolagets fastigheter.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Intäkternas fördelning
Koncernen**

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Rörelsens huvudintäkter	177 125 390	168 095 158
Övriga intäkter	1 540 011	2 857 184
	178 665 401	170 952 342

Moderbolaget

	2024	2023
Rörelsens huvudintäkter	171 497 388	162 544 599
Fakturerade personalkostnader	16 510 945	16 499 115
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	180 779	177 177
Övriga intäkter	1 329 232	2 713 221
	189 518 344	181 934 112

**Not 3 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2024	2023
Fastighetsskötsel	8 750 217	7 281 716
Fastighetsskatt	3 641 273	3 641 273
Reparationer och underhåll	14 359 937	14 359 937
Övriga fastighetskostnader	33 552 039	33 552 039
	60 303 466	58 834 965

Moderbolaget

	2024	2023
Fastighetsskötsel	24 207 029	24 032 397
Fastighetsskatt	3 717 126	3 641 273
Reparationer och underhåll	12 177 427	14 359 937
Övriga fastighetskostnader	37 623 123	33 552 039
	77 724 705	75 585 646

**Not 4 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2024	2023
Revisionsuppdrag	213 675	182 875
Övriga tjänster	16 000	63 875
	229 675	246 750

Moderbolaget

	2024	2023
Revisionsuppdrag	166 775	144 375
Övriga tjänster	14 000	56 375
	180 775	200 750

2025053010072

**Not 5 Övriga rörelsekostnader
Koncernen/ Moderbolaget**

	2024	2023
Förlust vid utrangering del av fastighet	660 130	2 473 876
	660 130	2 473 876

**Not 6 Byggnader och mark
Koncernen / Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 084 522 495	908 554 685
Ingående övervärde vid fusion	78 122 506	78 122 506
Aktivering nybyggen	63 400 707	122 427 711
Förbättringar	31 385 033	56 427 568
Försäljningar/utrangeringar	-972 294	-2 887 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 256 458 447	1 162 645 001
Ingående avskrivningar	-228 017 581	-203 442 505
Försäljningar/utrangeringar	267 164	367 586
Årets avskrivningar	-28 940 310	-24 942 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 690 727	-228 017 581
Utgående redovisat värde	999 767 720	934 627 420
Sammanlagda taxeringsvärden	1 141 753 000	1 141 433 000
	1 141 753 000	1 141 433 000

**Not 7 Pågående nyanläggningar
Koncernen / Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 046 234	109 899 818
Inköp	9 490 585	88 216 527
Omklassificeringar	-72 439 755	-134 070 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 097 064	64 046 234
Utgående redovisat värde	1 097 064	64 046 234

**Not 8 Inventarier
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 072 683	18 081 403
Inköp	1 471 292	2 373 540
Försäljningar/utrangeringar	-350 653	-382 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 193 322	20 072 683
Ingående avskrivningar	-16 100 355	-15 018 070
Försäljningar/utrangeringar	321 432	299 437
Årets avskrivningar	-1 270 820	-1 381 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 049 743	-16 100 355
Utgående redovisat värde	4 143 579	3 972 328

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 279 180	7 825 901
Inköp	554 254	835 539
Försäljningar/utrangeringar	-350 653	-382 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 482 781	8 279 180
Ingående avskrivningar	-6 790 056	-6 418 218
Försäljningar/utrangeringar	321 432	299 437
Årets avskrivningar	-576 743	-671 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 045 367	-6 790 056
Utgående redovisat värde	1 437 414	1 489 124

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	2 824 002	5 685 109
	2 824 002	5 685 109

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 309 652	4 224 633
	1 309 652	4 224 633

2025053010074

**Not 10 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	19 500 000	19 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 11 Upplåning
Koncernen / Moderbolaget**

Företagets lån om 708 082 420 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Företaget redovisar skulder till kreditinstitut som omsätts under det kommande räkenskapsåret som kortfristiga skulder.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	444 190 970	464 009 132
	444 190 970	464 009 132
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	263 891 450	256 177 428
	263 891 450	256 177 428

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen / Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	379 354 150	328 349 250
	379 354 150	328 349 250

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 914 662	2 657 038
Upplupna semesterlöner	2 297 427	2 324 003
Upplupna sociala avgifter	1 053 701	1 031 780
Förutbetalda hyresintäkter	14 020 095	11 928 009
Övriga poster	5 175 853	4 937 940
	24 461 738	22 878 770

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 914 662	2 657 038
Upplupna löner och semesterlöner	2 297 427	2 324 003
Upplupna sociala avgifter	1 053 701	1 031 780
Förutbetalda hyresintäkter	14 020 095	11 928 009
Övriga poster	3 988 488	3 842 584
	23 274 373	21 783 414

Not 14 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	26	27
	33	34
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 500 638	1 573 502
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	228 600	111 450
Övriga anställda	16 125 037	15 933 025
	17 854 275	17 617 977
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	212 724	207 336
Pensionskostnader för övriga anställda	1 221 118	1 208 609
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 909 551	5 698 334
Övriga personalkostnader	680 797	594 756
	8 024 190	7 709 035
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 878 465	25 327 012
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 15 Transaktioner med närstående Moderbolaget

Moderföretag i koncern där Senäte Fastigheter Förvaltning AB (556700-2091) är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Senäte Fastigheter AB (556416-6519) i Lidköping.

Nedan anger årets inköp och försäljning avseende koncernföretag, samma principer tillämpas för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag (Tkr)		
Inköpta tjänster	-24 332	-24 114
Försäljning tjänster	16 511	16 499
	-7 821	-7 615
Lån till närstående (Tkr)		
Avräkning Senäte Fastigheter Förvaltning AB	5 946	3 120
Kundfordran Senäte Fastigheter Förvaltning AB	3 715	3 757
Leverantörsskuld Senäte Fastigheter Förvaltning AB	-5 567	-5 439
	4 094	1 438

Lån från dotterbolag samt befintliga kundfordringar och leverantörsskulder är affärsmässigt betingade.

Not 16 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-4 230 000	-2 900 000
Återföring från periodiseringsfond	6 810 000	8 800 000
Förändring av överavskrivningar	54 000	102 000
	2 634 000	6 002 000

2025053010077

**Not 17 Skatt på årets resultat
Moderbolaget**

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Total skatt för året	-8 747 476	-10 266 579
Skatt föregående år	-4 735	14 166
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 220 623	8 343 945
Totalt redovisad skatt	-4 531 588	-1 908 468

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		30 297 067		33 193 470
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 241 196	20,60	-6 837 855
Ej avdragsgilla övriga kostnader		-2 089 285		-3 667 865
Ej skattepliktiga intäkter		6 647		582
Avdragsgilla ej bokförda kostnader (reparationer)		6 381 880		10 958 620
Schablonränta på periodiseringsfond		-265 177		-266 374
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivning		-2 324 457		-2 095 576
Avyttring aktier i dotterbolag				0
Redovisad effektiv skatt	14,96	-4 531 588	5,75	-1 908 468

**Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Senäte Fastigheter Förvaltning AB	100	100	1 000	100 000
				100 000

**Not 19 Förändringar i eget kapital
Koncernen**

Antal aktier: 6 000

Antal B-aktier: 18 000

	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	175 765 218	179 365 218
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-12 000 000	-12 000 000
Årets resultat			19 706 013	19 706 013
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	183 471 231	187 071 231

2025053010078

Moderbolaget

Antal aktier: 6 000

Antal B-aktier: 18 000

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	125 155 948	22 926 891	151 682 839
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-12 000 000		-12 000 000
Balanseras i ny räkning			22 926 891	-22 926 891	0
Årets resultat				21 549 591	21 549 591
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	136 082 839	21 549 591	161 232 430

Not 20 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	166 000	220 000
Periodiseringsfond 2018	0	6 810 000
Periodiseringsfond 2019	4 800 000	4 800 000
Periodiseringsfond 2020	6 384 000	6 384 000
Per.fond vid tax 2022	5 891 000	5 891 000
Per.fond vid tax 2023	6 752 000	6 752 000
Per.fond vid tax 2024	2 900 000	2 900 000
Per.fond vid tax 2025	4 230 000	0
	31 123 000	33 757 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	181 006	134 423

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden	83 621 134	79 047 850
Övervärden vid fusion	12 304 960	12 657 620
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	6 529 788	7 028 102
Belopp vid årets utgång	102 455 882	98 733 572

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden	83 621 134	79 047 850
Övervärden vid fusion	12 304 960	12 657 620
Belopp vid årets utgång	95 926 094	91 705 470

2025053010079

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	30 211 130	26 324 384
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-180 779	-181 428
Förlust vid avyttring/utrangering anläggningstillgångar	660 130	2 473 876
	30 690 481	28 616 832

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	29 517 053	25 613 937
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-180 779	-177 177
Förlust vid avyttring/utrangering fastighet	660 130	2 473 876
	29 996 404	27 910 636

**Not 23 Likvida medel
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	21 555 329	26 903 808
	21 555 329	26 903 808

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	21 086 248	26 793 651
	21 086 248	26 793 651

**Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Koncernen / Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	770 166 120	770 166 120
Fastighetsinteckning ställd till dotterbolag	3 000 000	3 000 000
	773 166 120	773 166 120

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har träffat en överenskommelse med en av sina största lokalhyresgäster, Stadshotellet i Lidköping, om att genomföra ett antal standardhöjande åtgärder för att utveckla hotellverksamheten och fastigheten. Detta kommer att ske under tre år och kommer att innebära en del investeringar för Bolaget samtidigt som hyresgästen gör flera investeringar.

Kommunala avgifter och taxor fortsätter att öka betydligt mer än inflationen. Bolaget har under flera år arbetat för att minska förbrukningarna på dessa områden, vilket vi ser ger effekt. Detta arbete kommer att fortsätta. Under 2024 var fokus bland annat varit införandet av fastighetsnära insamling (FNI) vilket ska minska restavfallet. Detta arbete kommer att fortsätta under 2025 och i och med detta motverkas kostnadshöjningarna för renhållning samt miljöbelastningen.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Danielson
Ordförande

Anna Lundblad

Karin Enarsson

Carl Danielson
Vice verkställande direktör

Jonas Danielson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mona Granath
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS DANIELSON

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 98f38804badb17[...]8f5d5709eda34

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-05-05 14:29:37 UTC



KARIN ENARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3318f368892ce2[...]597e54e7b581c

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-05-05 19:57:29 UTC



CARL DANIELSON

Styrelseledamot

Serienummer: 205b790d77095b[...]cf8ab76d42004

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-05-06 07:54:50 UTC



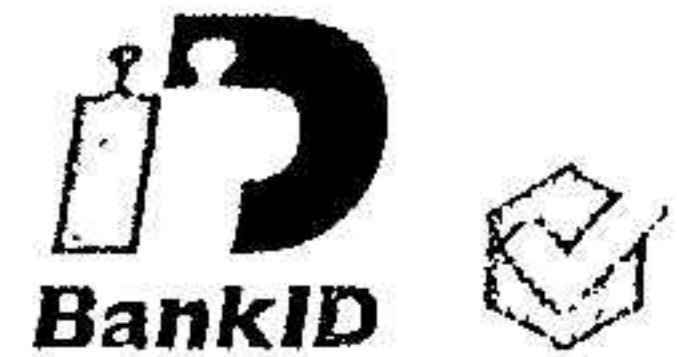
ANNA LUNDBLAD

Styrelseledamot

Serienummer: 9c89e8ed7294ec[...]45a3030a53645

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-06 08:00:12 UTC



ANDERS DANIELSON

Styrelseledamot

Serienummer: fcd4c14b9cf96b[...]0d99c52f90d7c

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-05-06 08:42:25 UTC



Mona-Britt Linnea Granath

Revisor

Serienummer: f7ed6e3f91cf64[...]8f8d7139db7f4

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-06 08:48:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Senäte Fastigheter AB

Org.nr 556416-6519

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Senäte Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

NOHAB REVISION

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Senäte Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Trollhättan, datum enligt elektronisk signering

Mona Granath

Mona Granath

Auktoriserad revisor

Senäte Fastigheter AB, Org.nr 556416-6519

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Handwritten signature]

2025053010084

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mona-Britt Linnea Granath

Revisor

Serienummer: f7ed6e3f91cf64[...]8f8d7139db7f4

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-06 08:48:54 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mona-Britt Linnea Granath', written over a dotted line.

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 4V2QY-6ZTT7-NHE0Y-0R84Y-3JPV6-7KREV